PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Ottawa[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2013

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 Survol de l'économie

5 Perspectives concernant les taux hypothécaires

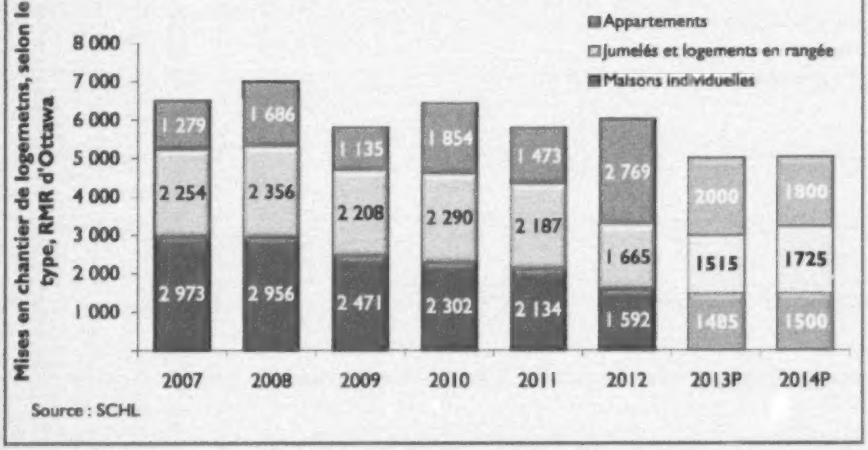
6 Resumé des prévisions

Faits saillants

- Les ventes MLS® diminueront dans la RMR d'Ottawa cette année, mais elles se redresseront à nouveau en 2014 grâce à la présence de plus en plus marquée des accédants à la propriété sur le marché.
- Le prix des logements connaîtra une modeste croissance à Ottawa cette année, car l'offre et la demande demeurent en équilibre.
- À la suite d'une forte hausse en 2012, le niveau des mises en chantier d'habitations baissera de 17 % cette année, selon les prévisions, avant de remonter légèrement l'an prochain.

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations cadrent avec les besoins démographiques



Source : SCHL

*Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 26 avril 2013.

[1] partie ontarienne de la RMR d'Ottawa-Gatineau

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

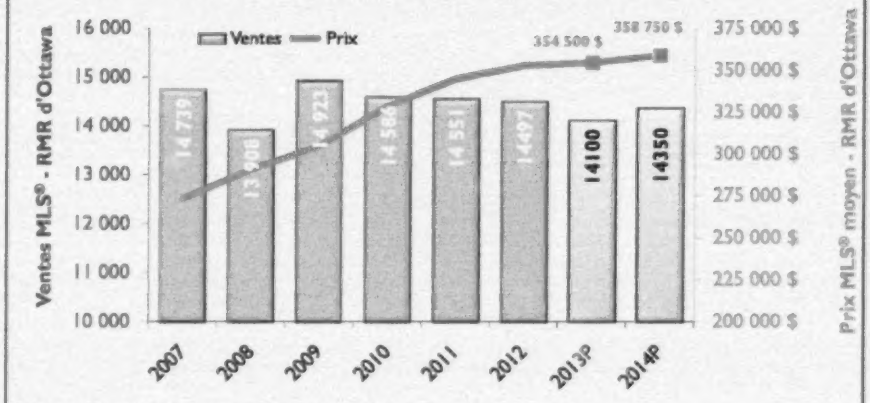
Les ventes fléchiront cette année avant de se redresser en 2014

Les ventes de logements existants devraient diminuer dans la RMR d'Ottawa en 2013, avant d'amorcer une remontée graduelle en 2014. Elles ont commencé à ralentir en septembre 2012. Notons tout particulièrement que, pour la période de janvier à avril, le recul des transactions a été moins important du côté des copropriétés que du côté des habitations en propriété absolue. Au 30 avril 2013, les ventes de logements en propriété absolue accusaient un repli d'environ 9 % par rapport à la même date en 2012, tandis que dans le cas des logements en copropriété, le retard était de 5 %.

Étant donné que les ventes d'habitations en propriété absolue représentent la plus grosse part des transactions sur le marché de la revente d'Ottawa, leur diminution continuera de se répercuter sur le total des ventes. La demande faiblira, puisque les accédants à la propriété se feront moins présents et que l'incertitude des consommateurs persistera dans la région. Même si le nombre désaisonnalisé de transactions suivra une tendance à la baisse cette année, une amélioration est prévue pour 2014. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et la stabilité du marché de l'emploi dans la RMR d'Ottawa devraient inciter des propriétaires à passer à un logement d'un cran supérieur ou inférieur tout au long de la période visée par les prévisions.

Figure 2

La croissance des prix ralentira à mesure que la demande se stabilisera



Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; SCHL (prévisions)

Un marché équilibré et un ralentissement de l'augmentation des prix sont à prévoir

L'offre demeurera robuste sur le marché de la revente. Pour la période de janvier à avril, les inscriptions relatives à des habitations en propriété absolue ont augmenté de 6 % par rapport à l'année dernière, tandis que les ventes de logements en copropriété ont progressé de presque 16 %, ce qui représente 325 transactions de plus. Par conséquent, le rapport ventes-nouvelles inscriptions aura tendance à baisser cette année et à rester dans la moitié inférieure de la zone du graphique correspondant au territoire d'un marché équilibré. Comme une amélioration des ventes est prévue pour l'an prochain, le

Figure 3

Le marché sera équilibré

Source : ACI; SCHL (prévisions)

rapport ventes-nouvelles inscriptions se repositionnera au centre de la zone du marché équilibré, où sa valeur est d'environ une vente pour deux inscriptions.

En raison de l'équilibre entre l'offre et la demande, la progression du prix des habitations sera quelque peu plafonnée cette année. En revanche, elle deviendra plus soutenue l'an prochain, lorsque le taux de croissance des ventes sera à nouveau semblable à celui des inscriptions. Les prix devraient augmenter de 0,5 % cette année et de 1,2 % l'an prochain. Bien que la hausse du prix des logements s'annonce modeste, la part du revenu réel requise pour l'achat d'une propriété restera stable cette année, car le revenu moyen des ménages demeurera relativement élevé. L'accroissement du prix des habitations sera plus important en 2014, soit légèrement supérieur à l'augmentation du revenu des ménages, ce qui réduira quelque peu l'abordabilité.

Marché du neuf

L'activité aura tendance à ralentir sur le marché du neuf

Selon les prévisions, le nombre total de mises en chantier diminuera de 17 % cette année, avant de se redresser un peu en 2014. En effet, après avoir affiché une forte croissance en 2012, le nombre d'habitations commencées devrait fléchir cette année. Un ralentissement de la construction de logements collectifs sera le principal facteur en cause, principalement en raison d'un recul des mises en chantier d'appartements. Mentionnons que, même s'il est inférieur cette année au record établi l'année dernière, le nombre d'appartements commencés demeurera néanmoins élevé.

L'activité sur le marché du neuf ralentira pour tous les logements de faible densité, à l'exception des jumelés. La construction de maisons en rangée sera considérablement réduite. Les mises en chantier de maisons individuelles connaîtront une baisse moins marquée, mais leur niveau restera néanmoins inférieur aux moyennes du passé.

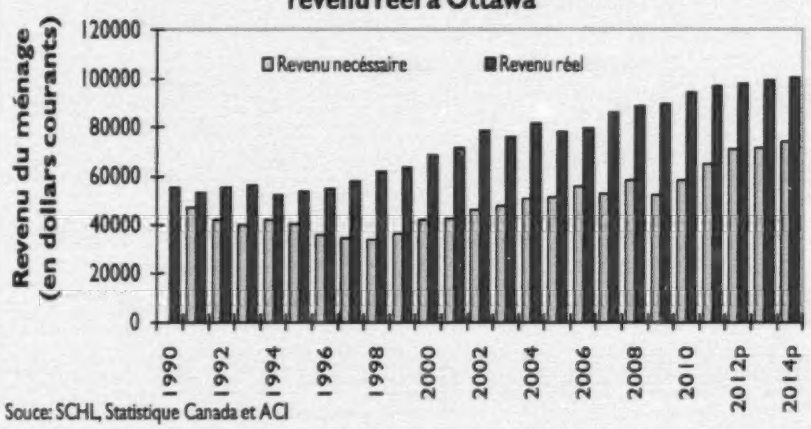
Les maisons individuelles récupéreront leur part des mises en chantier en 2014

Même si les constructeurs auront encore tendance à réduire leurs mises en chantier de maisons individuelles au profit de la construction de collectifs à Ottawa, la production de maisons individuelles se redressera légèrement en 2014. Pendant la période visée par les prévisions, il est peu probable que le niveau des mises en chantier de maisons individuelles se hisse à des sommets déjà atteints dans la RMR d'Ottawa, mais il devrait tout de même être égal, ou tout juste inférieur, à 1 500.

Un facteur qui explique le recul des mises en chantier de maisons individuelles est l'écart qui existe entre les prix sur le marché du neuf et le marché de la revente pour ce type d'habitation. Pour la période de janvier à avril, cet écart s'élève à environ 25 %; cela pourrait donc inciter certaines personnes à acheter plutôt un logement collectif neuf ou une maison individuelle existante. Malgré tout, la part des mises en chantier de maisons individuelles se situera autour de 30 %, après s'être établie à 26 % en 2012. Cette augmentation sera soutenue par une amélioration de la situation de l'emploi et des perspectives de hausse de revenu en 2014, ainsi que par la croissance – qui s'annonce durable – du rythme de formation des ménages.

Figure 4

Rapport entre le revenu nécessaire pour acheter un logement et le revenu réel à Ottawa



Souce: SCHL, Statistique Canada et ACI

Les baby-boomers alimenteront la demande de logements neufs de plus forte densité

Les appartements représenteront la part la plus importante des mises en chantier de logements collectifs cette année, mais leur nombre devrait être inférieur au niveau record enregistré l'an passé. Étant donné que plusieurs ensembles de logements en copropriété sont en construction ou sur le point de l'être, il est prévu que les mises en chantier d'appartements se chiffreront à 2 000 cette année. Contrairement à la construction d'appartements, qui a été intense sur le marché du neuf en 2012, les mises en chantier de maisons en rangée se sont mises à ralentir l'année dernière, et elle devrait encore le faire cette année, avant de remonter en 2014.

La composition démographique de la RMR d'Ottawa et d'autres facteurs, notamment les changements dans les préférences des consommateurs, les efforts de densification résidentielle de la ville et le critère de l'abordabilité, se conjugueront pour favoriser la construction de logements de plus forte densité. En outre, selon le plus récent recensement, le groupe des 55 ans et plus est celui qui a le plus grossi depuis le dernier recensement : sa part a augmenté de 2 %, si bien que ce groupe représente maintenant un quart de la population totale. De nombreuses personnes de ce groupe d'âge tiennent à habiter dans un logement collectif qui ne nécessite pas d'entretien. Par conséquent, la construction de logements de densité plus élevée gagne en popularité, aussi bien dans le noyau urbain qu'en banlieue, et les maisons individuelles neuves ont tendance se rapprocher plutôt des limites extérieures de la ville.

Survol de l'économie

La croissance de l'emploi restera stable

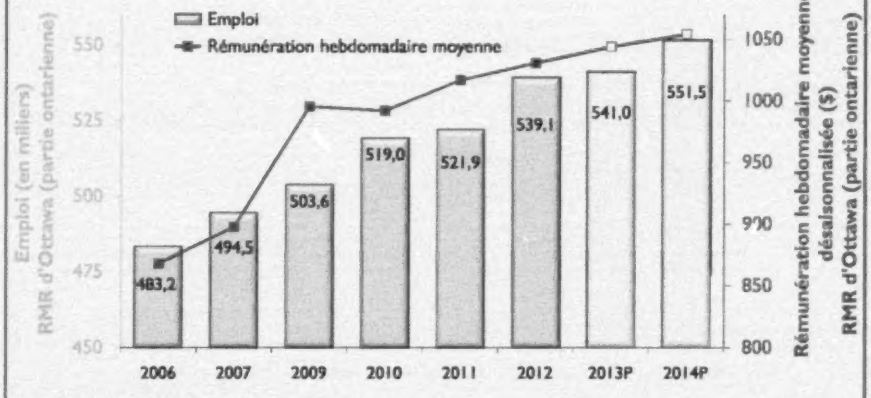
La situation de l'emploi demeurera résiliente dans la RMR d'Ottawa en 2013. La progression de l'emploi sera plus lente qu'en 2012, mais elle s'accélérera en 2014. L'année dernière, l'amélioration de la situation de l'emploi a été soutenue par la croissance des services, du commerce et de la construction. Pour cette année et l'an prochain, les prévisions indiquent que ce sont les secteurs du commerce et des technologies de l'information qui prendront la relève et qui feront contrepoids à un affaiblissement de la croissance dans d'autres secteurs.

Bien qu'une amélioration de la situation de l'emploi soit attendue au cours des prochains mois, une certaine incertitude persiste quant à l'ampleur des compressions dans la fonction publique fédérale à Ottawa, ce qui continuera de nuire à la confiance des entreprises et à l'embauche cette année. Cependant, le marché reprendra confiance en 2014, tant aux États-Unis qu'en Ontario, de sorte que l'emploi croîtra de 1,9 %, soit à un rythme légèrement supérieur au taux moyen en Ontario.

Parmi les facteurs qui soutiendront la croissance de l'emploi, mentionnons le lancement du projet de réseau de train léger sur rail, le plus important projet d'infrastructure de l'histoire d'Ottawa, qui s'accompagne d'un budget de 2,1 milliards de dollars sur 7 à 10 ans. En outre, plusieurs autres projets de développement seront lancés d'ici 2014, ce qui stimulera l'emploi et les dépenses de consommation à Ottawa pour des biens coûteux et des biens de plus faible valeur. Enfin, le programme « Ottawa, on se déplace » entraînera des projets d'immobilisation d'une valeur de 340 millions de dollars entre 2012 et 2014 qui consolideront la progression de l'emploi à l'échelle locale.

Figure 5

Emploi : croissance positive



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

La population active croîtra plus rapidement d'ici 2014

L'offre de travailleurs devrait être légèrement supérieure à la demande cette année, car la population active augmentera au rythme modeste de 0,6 % par rapport à 2012. Comme la croissance économique se raffermira l'an prochain, davantage de personnes voudront intégrer la population active, ce qui se traduira par une croissance accélérée, de 1,7 %. Étant donné que l'emploi croîtra plus fortement que la population active, le taux de chômage aura tendance à baisser. Par conséquent, le taux de chômage s'établira à 6,4 % en 2013 et à 6,2 % en 2014.

Les salaires moyens devraient augmenter cette année, quoique plus lentement que l'année dernière, car le nombre de postes ouverts sera plus restreint. Étant donné que les chercheurs d'emplois seront plus nombreux en 2014 qu'en 2013, la croissance des gains hebdomadaires moyens sera plus modeste l'an prochain.

Le solde migratoire restera élevé à Ottawa

Le marché de l'emploi est plutôt stable à Ottawa, ce qui soutiendra les efforts de la capitale pour attirer des travailleurs. Pendant toute sa durée, le projet de système léger sur rail attirera à Ottawa à la fois des spécialistes et des travailleurs moins qualifiés. Le fait que les gains hebdomadaires moyens soient plus élevés à Ottawa que dans d'autres RMR exerce un attrait auprès des chercheurs d'emplois des autres provinces et d'un grand nombre de nouveaux arrivants au Canada. Par ailleurs, il est prévu que les récents changements apportés à la politique d'immigration afin de favoriser les personnes jeunes et instruites stimuleront la migration vers Ottawa et, du même coup, la demande de logements pour propriétaires-occupants. Dans l'ensemble, le solde migratoire devrait demeurer élevé cette année et l'an prochain.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Taux hypothécaires toujours bas, malgré les hausses modestes et graduelles prévues

Selon le consensus qui se dégage parmi les prévisionnistes du secteur privé, le taux cible du financement à un jour de la Banque du Canada ne devrait pas être augmenté avant le milieu de 2014. La hausse surviendra donc un peu plus tard que ce qui avait été avancé dans l'édition du premier trimestre du présent rapport, en raison de modifications à la baisse des prévisions relatives au PIB depuis la parution de cette édition et, plus particulièrement, du ralentissement attendu de l'économie cette année. Les taux d'intérêt étant majorés plus tard que prévu, l'activité sur le marché de l'habitation s'en trouvera favorisée au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2013, selon le scénario de base de la SCHL, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,25 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %, avec des moyennes de 3,13 et 5,28 %, respectivement. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 5,75 %, et ils afficheront des moyennes respectives de 3,42 et de 5,53 %, ce qui cadre avec l'amélioration attendue des perspectives de croissance économique l'an prochain.

Les taux hypothécaires ne devraient pas monter avant le milieu de 2014. À partir de ce moment-là, ils commenceront toutefois à enregistrer des hausses faibles mais constantes, qui se solderont par des niveaux un peu plus élevés en fin d'année. Les taux resteront cependant bas dans une perspective historique durant la période à l'étude.

Résumé des prévisions
RMR d'Ottawa
Printemps 2013

	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 302	2 134	1 592	1 485	-6,7	1 500	1,0
Logements collectifs	4 144	3 660	4 434	3 515	-20,7	3 525	0,3
Jumelés	362	361	286	315	10,1	325	3,2
Maisons en rangée	1 928	1 826	1 379	1 200	-13,0	1 400	16,7
Appartements	1 854	1 473	2 769	2 000	-27,8	1 800	-10,0
Tous types de logement confondus	6 446	5 794	6 026	5 000	-17,0	5 025	0,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	431 729	478 292	482 586	505 266	4,7	516 500	2,2
Prix médian ($)							
Logements individuels	419 990	455 990	461 900	472 518	2,3	482 000	2,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	4,0	3,0	2,6	1,7	-	2,0	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	14 586	14 551	14 497	14 100	-2,7	14 350	1,8
Nouvelles inscriptions MLS®	25 061	25 949	28 332	30 000	5,9	28 000	-6,7
Prix MLS® moyen ($)	328 439	344 791	352 610	354 500	0,5	358 750	1,2
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,4	2,5	2,9	0,4	2,7	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 048	1 086	1 115	1 145	2,7	1 180	3,1
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,25	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 5,75	-
Nombre annuel d'emplois	519 000	521 900	539 100	541 000	0,4	551 500	1,9
Croissance de l'emploi (%)	3,1	0,6	3,3	0,4	-	1,9	-
Taux de chômage (%)	6,5	5,6	6,2	6,4	-	6,2	-
Migration nette	10 035	7 796	7 800	10 000	28,2	9 000	-10,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et d[illegible] achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Cyberforums sur le logement abordable

Les cyberforums sur le logement abordable organisés par la SCHL sont des séminaires d'apprentissage à distance qui réunissent des personnes intéressées et des experts de l'industrie au moyen du téléphone et de la technologie Web. Vous pouvez écouter, participer, voir et apprendre sans avoir à payer des frais de déplacement.

Inscrivez-vous en ligne!

www.schl.ca/cla

64313_2013_B01

17-04-13